

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SZWARZĘDZU**  
**z dnia .....**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” – część B.**

Analizowany obszar, dla którego sporządzany jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zajmuje powierzchnię około 39,8 ha. Położony jest w Janikowie, na zachód od ulicy Swarzędzkiej, na północ od ulic Leśnej i na południe od ulicy W. Studniarskiego.

Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie pod tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- 3) tereny lasów,
- 4) tereny zieleni i infrastruktury technicznej,
- 5) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki,
- 6) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji,
- 7) tereny dróg wewnętrznych,
- 8) tereny dróg publicznych.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (uchwalonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.), oraz zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej „Rejon ulicy Swarzędzkiej w Janikowie” (uchwalona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.) wskazuje na przedmiotowym obszarze następujące kierunki rozwoju:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem I.20.M,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem I.112.M/U,
- 3) teren lasów, oznaczone symbolem ZL,
- 4) teren drogi publicznej, oznaczony symbolem KL.

Ponadto teren objęty miejscowym planem położony jest w większości w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka objętego ochroną na podstawie Rozporządzenia

Wojewody Wielkopolskiego Nr 5/93 z dnia 20 września 1993 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, która została zmieniona Uchwałą Nr XXII/597/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 września 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” – część B realizują wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

W szczególności plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów sąsiednich przeznaczonych w przeważającej części pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną. Głównym celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” część B jest umożliwienie określenia zasad zagospodarowania terenu, uporządkowanie i zdefiniowanie zasad jednolitego kształtowania przedmiotowego terenu oraz umożliwienie racjonalnego zagospodarowania nieruchomości.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały. Wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały.

Zakres szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określono w § 18 uchwały.

Struktura przestrzenna uwzględnia ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy) poprzez zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy) oraz potrzeby interesu zarówno prywatnego jak i publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Ze względu na lokalizację obszaru objętego planem, nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

Na obszarze objętym planem określono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy) spełniać będzie rozbudowywane uzbrojenie zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych i wewnętrznych.

Teren planu znajduje się poza wyznaczonymi jednostkami krajobrazu priorytetowego wskazanymi w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 r. Sejmiku Województwa Wielkopolskiego, został zaliczony do typu krajobrazu podmiejskiego i osadniczego oraz podtypu krajobrazu o zróżnicowanej typologicznie i przestrzennie zabudowie nierolniczej na terenach wcześniej rolniczych. Zgodnie z zapisami Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego zakwalifikowanie danego obszaru do określonego typu i podtypu krajobrazu nie wskazuje kierunku jego zagospodarowania ani nie definiuje przeznaczenia terenu – przynależności obszaru do typu i podtypu krajobrazu nie należy traktować jako stanu docelowego jego zagospodarowania ani utożsamiać z planistycznym przeznaczeniem tego terenu.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach od 10 stycznia 2019 r. do 1 lutego 2019 r.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art 1 ust. 2 pkt 12 ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Zaprojektowane założenie urbanistyczne uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy), przeznaczenie terenów pod zabudowę w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ustawy). Dodatkowo rozwiązania przestrzenne planu uwzględniają ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3 ustawy).

Rada Miejska w Swarzędzu dnia 21 czerwca 2016 r. podjęła Uchwałę Nr XXIV/246/2016 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, której załącznik stanowi „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz zawierająca ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych, wskazania możliwości i zasadności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i/lub zmian obowiązujących planów w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy oraz wniosków w sprawie zmian ustaleń planistycznych”, zwana dalej „Analizą”. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Swarzędz pozwalają uznać za zasadne sporządzenie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do planu zostały sporządzone: Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” – część B oraz Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” – część B.

- 1) Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą XXXIII/320/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie”.
- 2) Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. miejscowego planu w gazecie Tygodnik Swarzędzki w dniu 10 stycznia 2019 r. a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w dniach od 10 stycznia 2019 r. do 21 lutego 2019 r.
- 3) O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania ww. planu wraz z prośbą o wnioski do planu wystąpiono na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu w dniu 12 marca 2021 r.
- 4) Zgodnie z ustawą Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz uzyskał od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
- 5) W wymaganym terminie rozpatrzone zostały wnioski złożone do planu oraz sporządzony został projekt planu.
- 6) Wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu.
- 7) Wprowadzono, w niezbędnym zakresie zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień; na tym etapie dokonano korekty granic – projekt planu podzielono na części A, B oraz C.
- 8) W niezbędnym zakresie ponownie wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu.